

## Offices / General

### Долги до Цюриха доведут

Акционерный конфликт «Евроцемента» разберет швейцарский суд.

## Retail

### «Азбуке вкуса» до Гагарина далеко

Ритейлеру не дают открыть супермаркет на Ленинском проспекте.

### «Эльдорадо» откроет более 50 магазинов в нынешнем году

Отечественный БТЭ-ритейлер «Эльдорадо» собирается запустить в 2010 году более 50 новых магазинов.

## Hotel

### Искать, найти и договориться

Столица снова пытается навести порядок в гостиничном хозяйстве.

## Regions

### «Монблан» без надежд

У банков, кредитовавших строительство корпорацией «Строймонтаж» бизнес-центра «Монблан», тают последние надежды получить свои деньги обратно.

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)

## Offices / General

### **ДОЛГИ ДО ЦЮРИХА ДОВЕДУТ**

*Акционерный конфликт «Евроцемента» разберет швейцарский суд*

Бывший совладелец «Евроцемент групп» Георгий Краснянский пытается получить с экс-партнера Филарета Гальчева деньги за проданные последнему 23,8% акций цементного холдинга. Свою долю в «Евроцементе», стоимость которой оценивается в 1 млрд долл., г-н Краснянский передал еще в мае 2007 года, но получил меньше половины обещанной суммы. Остаток долга бизнесмен теперь ищет не только в российском, но и в швейцарском суде, параллельно обвиняя г-на Гальчева в выводе активов из «Евроцемента».

Иск от кипрского офшора GLK Investments Ltd, подконтрольного г-ну Краснянскому, на 35 млн долл. был зарегистрирован на этой неделе в московском арбитраже. Ответчиками по иску выступают швейцарская Eurocement Holding AG и кипрская GFI Investments Ltd, принадлежащие г-ну Гальчеву. Третьим лицом заявлено ЗАО «Евроцемент групп», акционерами которого и являются, по данным СКРИН, ответчики.

Адвокат компании «Кучерена и партнеры» Светлана Липатова, представляющая интересы GLK Investments, подтвердила РБК daily факт подачи иска. По ее словам, спор идет по договору купли-продажи акций ЗАО «Головинская слобода», которому принадлежит здание «Евроцемент групп» в районе Сретенки. Дальнейшие детали иска она комментировать отказалась.

Помимо этого, по данным информагентства РБК, г-н Краснянский обвиняет нынешнего владельца «Евроцемент групп» в передаче акций цементных предприятий холдинга в залог Сбербанку. Этим Eurocement Holding нарушил договор о залоге, который был ранее заключен между экс-партнерами в обеспечение выполнения Филаретом Гальчевым условий сделки, утверждает в иске. Холдинг объединяет 16 цементных заводов. Какие именно были заложены по кредитам, в иске не раскрывается.

Залог предприятий банку, по мнению истца, существенно уменьшил стоимость цементного холдинга. Общая задолженность «Евроцемента» перед Сбербанком не раскрывается, но только в 2009 году были подписаны договоры о выделении 21 млрд руб. кредитов.

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17 марта, № 36

Обесценивание «Евроцемент групп» неспроста беспокоит его бывшего акционера: г-н Краснянский еще не получил все деньги за свою долю в холдинге, следует из иска. Из цементного бизнеса бизнесмен вышел почти три года назад, а деньги за проданные 23,8% акций холдинга по договору с г-ном Гальчевым он должен был получать траншами в течение пяти лет. По признанию г-на Краснянского, в течение 2007—2008 годов ему было перечислено менее половины суммы — около 400 млн долл., а затем выплаты прекратились. Переговоры о реструктуризации долга успехом не увенчались, и в ноябре 2009 года GLK Investments обратилась в столичный арбитраж с требованием взыскать с компаний г-на Гальчева 200 млн долл. Слушания по этому делу еще продолжаются, ближайшее назначено на 28 июля.

За прошедшее время претензии г-на Краснянского возросли, и он подал очередной денежный иск на 362,1 млн долл. На этот раз бывший совладелец «Евроцемент групп» вышел на международный уровень и направил иск в Швейцарский арбитражный суд. География разбирательств бывших партнеров объясняется тем, что Eurocement Holding, владеющая 99,98% «Евроцемент групп», зарегистрирована в Цюрихе. Параллельно в Цюрихе идет разбирательство по иску бывших миноритариев «Евроцемента», которые обвиняют г-на Гальчева в принудительном выкупе их акций по нерыночной цене, утверждает представитель г-на Краснянского.

В «Евроцементе» подробности судебных тяжб не обсуждают. «Пусть эта грязь останется на совести владельца GLK Investments г-на Краснянского, который пытается ввести в заблуждение общественность», — заявил представитель цементного холдинга.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Retail

### «АЗБУКЕ ВКУСА» ДО ГАГАРИНА ДАЛЕКО

*Ритейлеру не дают открыть супермаркет на Ленинском проспекте*

Сети премиальных супермаркетов «Азбука вкуса» пока не суждено занять бывшее помещение «Арбат Престижа» рядом с площадью Гагарина в Москве. Согласно первоначальному плану магазин стоимостью 4 млн долл. должен был открыться по адресу: Ленинский проспект, д. 34/1, в конце 2009 года. Однако вот уже три месяца этим планам мешают жители дома, которые обвиняют ритейлера в незаконной реконструкции помещения. В «Азбуке вкуса» предпочитают эту ситуацию не комментировать.

В сентябре 2009 года компания «АВ Инвест» (одна из структур «Азбуки вкуса») заключила договор аренды с собственником помещения на Ленинском проспекте — ЗПИФ «Уралсиб — Инвестиции в недвижимость» под управлением ООО «УК «Уралсиб Эссет Менеджмент» на десять лет. На основе этого документа был заключен договор субаренды между «АВ Инвест» и ООО «Городской супермаркет» (головная компания «Азбуки вкуса»). Но, как утверждают жители дома, договор с собственником не прошел госрегистрацию, а следовательно, и договор субаренды является недействительным.

Тем не менее с сентября по декабрь 2009 года «Городской супермаркет» без необходимых разрешений Мосжилинспекции провел перепланировку и реконструкцию в жилом доме, пишут москвичи в обращении к депутату Госдумы Николаю Левичеву. В декабре прошлого года префектура ЮЗАО провела проверку в бывшем помещении «Арбат Престижа» и сообщила жильцам дома, что строительные и ремонтные работы там не ведутся. Московские власти ссылаются на обещание самого «Городского супермаркета» начать вести ремонтные работы в данном нежилом помещении только после получения всех необходимых согласований разрешительной документации. Правда, это не очень вяжется с первоначальными планами «Азбуки вкуса» открыть супермаркет в конце 2009 года. Член инициативной группы Сергей Дорофеев говорит, что ритейлер нарушает российский Жилищный кодекс: «Есть понятие общедомовой собственности, без согласия жителей ее нельзя использовать, то есть вы не можете повесить на стене дома вытяжную трубу или разместить свое оборудование на участке, который

прилегает к дому». По словам г-на Дорофеева, прокуратура и префектура никак не реагируют на письма жильцов, поэтому они намерены обратиться в суд.

Жильцы дома опасаются пагубного влияния на их здоровье холодильного оборудования, вентиляционных систем и систем охлаждения магазина, расположенных под квартирами. Не согласны они и с размещением в жилом доме полномасштабного пищевого производства ритейлера (мясопереработки, рыбного цеха, пекарни). Г-н Дорофеев замечает, что в столице нет еще подобных проектов, которые действуют в жилых домах.

Согласно Санитарно-эпидемиологическим требованиям к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов «в помещениях, встроенных, встроенно-пристроенных к жилым зданиям и зданиям иного назначения, не допускается размещать специализированные рыбные и овощные магазины, а также магазины площадью более 1 тыс. кв. м».

Москвичи утверждают, что площадь магазина в их доме превышает 1 тыс. кв. м. Это подтвердил и пресс-секретарь «Азбуки вкуса» Андрей Голубков. При этом московский Роспотребнадзор подсчитал, что площадь магазина составляет 996,7 кв. м, а префектура ЮЗАО — 984,8 кв. м.

В «Азбуке вкуса» предпочитают не комментировать ситуацию на Ленинском проспекте. В компании также затрудняются сказать, когда будет открыт супермаркет.

◆ [РБК daily](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## **«ЭЛЬДОРАДО» ОТКРОЕТ БОЛЕЕ 50 МАГАЗИНОВ В НЫНЕШНЕМ ГОДУ**

Отечественный БТЭ-ритейлер «Эльдорадо» собирается запустить в 2010 году более 50 новых магазинов. Компания намерена охватить все крупные российские города, инвестировав в экспансию порядка \$60 млн. Согласно сообщению компании, средняя площадь новых торговых объектов составит 2 тыс. - 2,5 тыс. кв. м. В результате суммарная площадь магазинов ритейлера вырастет на 120 тыс. кв. м. В прошлом году сеть выросла на 17 магазинов. Сегодня под брендом «Эльдорадо» работает 700 магазинов, из которых около половины находятся в собственности компании.

◆ [Арендатор.ру](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)



## Hotel

### **ИСКАТЬ, НАЙТИ И ДОГОВОРИТЬСЯ**

*Столица снова пытается навести порядок в гостиничном хозяйстве*

После долгих поисков московскому правительству удалось найти еще одного инвестора, готового вложить средства в реконструкцию и развитие находящихся на балансе города гостиниц. Им стал Russia Real Estate Fund LP, принадлежащий совладельцу косметической компании Estee Lauder Рональду Лаудеру. Правда, как показывает практика, найти партнера для подобного проекта мало, его нужно еще и удержать.

Как заявил в декабре прошлого года в день подписания соглашения о сотрудничестве между правительством Москвы и Russia Real Estate Fund глава столичного департамента имущества вице-мэр Владимир Силкин, «Москва на протяжении нескольких месяцев искала инвестора, который воспринимал бы город как полноценного партнера». Впрочем, на самом деле поиски велись куда дольше. И далеко не факт, что Рональд Лаудер станет последним инвестором, заинтересовавшимся принадлежащими правительству Москвы гостиницами.

### **Террариум единомышленников**

Столичные власти уже давно пытаются решить, что делать с городскими отелями, среди которых есть как низкопробные ночлежки, так и вполне респектабельные гостиницы. Чтобы эффективно распоряжаться подобными активами, нужен партнер-инвестор, который бы профинансировал модернизацию устаревших объектов, завершил строящиеся и навел порядок в управлении действующими отелями. Однако с партнером до недавних пор у столичного правительства не ладилось.

В 2006-07 годах инвестор для московских гостиниц вроде как уже был найден — предполагалось, что им станет подконтрольная Сулейману Керимову «Нафта-Москва». Уставный капитал созданной тогда «Объединенной гостиничной корпорации» (ОГК) должен был составить \$2 млрд. Москва участвовала примерно двумя десятками принадлежащих городу отелей, компания Керимова вносила \$1 млрд на их модернизацию. За это «Нафта» получала 51% акций ОАО.

Партнерство казалось прочным и незыблемым, впрочем, просуществовало недолго. Менее чем через год инвестор объявил о выходе из проекта. Как сообщали тогда представители «Нафты», стороны не смогли договориться о коммерческих условиях сотрудничества. «От сотрудничества мы отказались по экономическим причинам после проведенного анализа», — в свою очередь комментировал разрыв бывший вице-мэр города Иосиф Орджоникидзе, курировавший гостиничную деятельность. Суть разногласий стала ясна достаточно скоро: московское правительство провело переоценку активов, вследствие которой выяснилось, что городские отели стоят не \$1 млрд, а в семь раз больше.

Видимо, руководители «Нафты» с такими цифрами согласны не были и отказались вкладывать столько денег в совместное предприятие.

Вообще, как утверждают эксперты, у партнерства изначально не было общего понимания целей, стоящих перед ОАО. Керимова интересовали только некоторые отели, а когда выяснилось, что придется брать в свое хозяйство все, интереса у него серьезно поубавилось (к слову, позже один из самых привлекательных активов — строящуюся гостиницу «Москва» — он все-таки получил). К тому же у компании совершенно не было опыта управления гостиничным хозяйством (как рассказывают в кулуарах участники рынка, первое время после подписания соглашения сотрудники «Нафты» встречались с руководителями управляющих компаний и спрашивали, что же им делать со всеми этими активами). Столичное правительство, со своей стороны, также «не дремало»: из списка гостиниц, вносимых городом в ОГК, постепенно исчезали самые лакомые отели. «Все это больше напоминало попытку «распила» столичных гостиничных активов с целью их последующей распродажи по частям», — утверждают сразу несколько источников «СНИПа». И действительно, в ходе данной истории был продан отель «Балчуг Кемпински» и чуть было не ушли с молотка некоторые другие объекты.

### **Гостиницы в марафете**

Первое время после неудачи с Керимовым московские власти, казалось, забыли об идее привлечения в проект инвестора, да и вообще о планах по модернизации городского номерного фонда. Однако финансовый кризис вынудил их провести детальную ревизию своего богатого хозяйства и поискать в нем «золотые жилы». Одной из таких «жил» оказались городские гостиницы. В марте 2009 года было официально объявлено о создании ОАО «Гостиничная компания» (постановление московского правительства №374-ПП), но вот поиски нового партнера затянулись. Лишь в конце прошлого года долгожданный инвестор был найден. Им стал принадлежащий Рональду Лаудеру фонд Russia Real Estate Fund LP.

На этот раз ни о каких \$7 млрд речи не идет. Согласно условиям подписанного соглашения, инвестор обязуется внести в уставный капитал созданного ОАО без малого 32 млрд рублей, после чего станет владельцем 51% акций компании. Город же, как и прежде, вносит свои доли в принадлежащих ему 15 гостиницах, среди которых есть как «полуторазвездочные» отели на окраинах Москвы, так и уникальные объекты («Рэдиссон САС Славянская», «Москва», «Россия»). Хозяйство очень разношерстное, поэтому инвестору будет крайне непросто с ним разобраться, предупреждают аналитики, к тому же многие отели принадлежат городу не на 100%, а лишь частично. **«Основной проблемой проекта является неоднородность активов, одна часть которых представлена качественными отелями, другая — функционально устаревшими гостиницами, а часть — объектами в стадии строительства», — говорит директор департамента оценки и консалтинга Colliers International Полина Кондратенко.** При этом обещанных фондом 32 млрд рублей на все девелоперские проекты явно не хватит, а значит, Рональду Лаудеру придется привлекать в проект соинвестора (о том, что соинвесторов искать придется, говорил и Владимир Силкин). Ну и не стоит забывать, что город — партнер непростой. «Правительство Москвы — деловой партнер» — понятие неконкретное, — считает генеральный директор «ГОСТ Отель Менеджмент» Сергей Колесников. — В нашей стране говорить о чиновничьих гарантиях крайне сложно, правила игры с таким партнером могут изменяться чуть ли не каждый день. Кроме того, когда в бизнесе появляется чиновничий аппарат, то из него пропадает коммерческая составляющая. Да и неэффективность городского управления очевидна».

Сам собой напрашивается вопрос: не купил ли Рональд Лаудер «кота в мешке» и не придется ли ему после столкновения с первыми подводными камнями ретироваться и выйти из проекта? Эксперты склонны полагать, что это не так. Они признают, что все перечисленные проблемы имеют место быть, но в то же время уверены в долгосрочном сотрудничестве города с фондом. Главное основание для подобной уверенности — последовавшая вслед за подписанием соглашения активная деятельность новой компании.

### **Московские отели: перезагрузка**

До февраля 2010 года у экспертов по поводу сотрудничества правительства Москвы и фонда Рональда Лаудера было больше вопросов, нежели ответов. Однако первое заседание совета директоров и принятые на нем решения внесли в ситуацию некоторую ясность. Помимо оглашения членов совета директоров (см. также «Через заднюю дверь»), был назначен генеральный директор ОАО



«Гостиничная компания». Им стал работавший ранее заместителем министра печати и в руководстве ВГТРК режиссер и продюсер Дмитрий Корявов. Несмотря на то, что у Корявова нет никакого опыта ведения гостиничного бизнеса, эксперты считают его кандидатуру удачной — у режиссера, по их мнению, имеется понимание того, как надо строить успешный бизнес. К тому же в совете директоров компании немало людей, которые хорошо разбираются именно в гостиничном деле.

Сразу же после назначения на новый пост Корявов обозначил векторы развития «Гостиничной компании». По его словам, в первую очередь команда управляющих займется изучением перешедших к ней активов.

«Мы должны наладить систему управления и разработать планы развития каждого из объектов», — заявил он. И планы эти уже имеются. Согласно им, все перешедшие к «Гостиничной компании» отели планируется разделить на две категории: старые гостиницы на окраине города низкого класса и высококлассные интересные объекты. Первая группа, скорее всего, будет объединена под парой собственных брендов, а во вторую планируется привлечь международный бренд и управляющую компанию (пока неясно, идет ли речь о передаче отелей в управление или же лишь о франчайзинге). С правильностью такого шага согласны далеко не все. Например, Сергей Колесников утверждает, что в целях экономии издержек есть смысл создавать единую управляющую компанию для всех отелей, а отдавать отели разным УК — по меньше мере глупо.

### **Что дальше?**

В целом же эксперты склонны полагать, что если модель управления активами будет выбрана верно, то проект вполне может стать успешным и интересным для инвестора. «У инвестора достаточно опыта, чтобы достичь желаемых результатов, — говорит гендиректор компании «Новое качество» Вячеслав Лимонов. — Интерес же его состоит в возможности получить сразу большую долю гостиничного рынка Москвы». «Сейчас, когда отгремели фанфары, начинается самый интересный этап партнерства, — добавляет Сергей Колесников. — Его будущее зависит от многих факторов, в том числе от профессионализма инвестора и позиции города».

Заместитель директора отдела стратегического консалтинга и оценки CB Richard Ellis Станислав Ивашкевич считает, что у проекта может быть два пути развития: «Либо соглашение будет расторгнуто на самом начальном этапе, когда инвестор поймет, с какими активами и на каких условиях ему придется иметь дело, либо партнерство может затянуться надолго». Ивашкевич уверен, что все активы, переданные в уставный капитал ОАО «Гостиничная компания», представляют

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17 марта, № 36

ценность, но во многих из них придется сменить прежний менеджмент, который работает «для себя». «Приход нового инвестора наведет порядок в этой сфере и позволит повысить эффективность работы городских отелей», — добавляет он.

Вице-президент компании Jones Lang LaSalle Hotels Марина Усенко не исключает, что город планирует в перспективе вообще продать гостиничные активы. В таком случае привлечение инвестора, который наведет порядок в их структуре, выглядит привлекательным и для чиновников.

Так или иначе, очередная попытка реанимации городских отелей идет полным ходом. Пока пациент подает лишь слабые признаки жизни, но хорошая шоковая терапия вполне может вернуть его к жизни.

◆ [СНИП](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

## Regions

### «МОНБЛАН» БЕЗ НАДЕЖД

У банков, кредитовавших строительство корпорацией «Строймонтаж» бизнес-центра «Монблан», тают последние надежды получить свои деньги обратно. Бывший инвестор стройки — ООО «Космонблан» признано банкротом. Арбитражный суд Петербурга и Ленобласти ввел в компании конкурсное производство на шесть месяцев. Конкурсным управляющим назначен Степан Винокуров. У должника нет недвижимости, а на счетах у него 700 000 руб., сообщил арбитражный управляющий Андрей Шутилов. Долг «Космонблана», продолжает он, около 2 млрд руб., 715 млн руб. из которых компания должна Балтийскому банку, а 1,3 млрд руб. — банку «Санкт-Петербург».

Единственным активом «Космонблана» был бизнес-центр, занимающий 8500 кв. м из 38 000 кв. м комплекса «Монблан», расположенного на Большом Сампсониевском проспекте в Петербурге. Бизнес-центр был залогом по кредиту в 715 млн руб., говорил в апреле прошлого года президент Балтийского банка Олег Шигаев. Но в феврале 2009 г. третейский суд по иску «Строймонтажа» признал недействительным инвестдоговор, по которому «Космонблан» финансировал строительство, которое вела корпорация «Строймонтаж». Права на бизнес-центр перешли к ЗАО «Строймонтаж». Балтийский банк оспаривает постановление третейского суда в Высшем арбитражном суде, сообщил на заседании юрист банка.

Банк «Санкт-Петербург» вошел в реестр кредиторов «Космонблана» 11 декабря 2009 г., «Космонблан» в сентябре 2008 г. стал поручителем перед банком по трем кредитам, выданным ЗАО «Строймонтаж» в 2007-2008 гг. и переданных ООО «Строймонтаж», говорится в определениях арбитража.

«Космонблан» подал иск о собственном банкротстве в июне прошлого года, а в июле с таким же требованием обратилось и ЗАО «Строймонтаж».

Представитель одного из кредиторов — ООО «Евробалт» (долг — 318 000 руб.) предложил суду провести экспертизу на преднамеренное банкротство. Балтийский банк поддержал проведение экспертизы. Суд назначил заседание по вопросу проведения экспертизы на 9 апреля. Договоры поручительства с «Санкт-

# Commercial Real Estate Market DIGEST NEWS

17 марта, № 36

Петербургом» «Космонблан» заключал без обеспечения, так как бизнес-центр был в это время в залоге у Балтийского банка, говорит источник, близкий к последнему. Суд назначил заседание по вопросу проведения экспертизы на 9 апреля.

Вчера представители Балтийского банка и «Санкт-Петербурга» отказались от комментариев. Руководство корпорации «Строймонтаж» было недоступно для журналистов.

◆ [Ведомости](#)

◆ ◆ [К содержанию](#)

---

Если вы не хотите получать дайджест Colliers International по рынку коммерческой недвижимости, вы можете отказаться от последующих рассылок, нажав на ссылку [Удалить из списка рассылки](#)